

Søknad om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess pbl § 12-14, andre ledd

Namn på gjeldande plan:	Vågshaugen sør, detaljplan Gnr. 48, Bnr. 30,77 m.fl.
GRN/BRN:	48/12, 291, 292, 293, 294
Vedtaksdato for gjeldande plan:	25.03.2021
Tidlegare endringar av gjeldande plan:	E1, endring av vestre del av planen, vedteken 22.05.2025
Plankonsulent:	Akons AS
Forslagsstillar:	<i>Jan Eide</i>
Gebyrmottakar:	<i>Akons AS Postboks 21 5207 Søfteland even@akons.no</i>
Dato for innsending av søknad:	2025.MM.DD
Ønske om drøftingsmøte:	

Innhald

1. Bakgrunn for planendringa.....	1
2. Omsøkte endringar.....	2
3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd.....	10
4. Varsling og medverknad	12
5. Vedlegg	12

1. Bakgrunn for planendringa

Gjeldande plan er frå 2021, og vart utarbeidd på bakgrunn av analysar frå oppstartstidspunktet, som var i 2017. Planen var utarbeidd i samarbeide mellom Jan Eide og THH AS. Vestre del av planen vart endra i mai 2025. Situasjonen for tiltakshavar til austre del er no endra, og her er ny utbyggar til dette område som ønskjer ei anna innretning av planen.

Tiltakshavar ønsker å bygge ny einebustad på BFS4, og behalde dagens einebustad på BKS3. Dette er tomter som i dag er regulert for 6 bustadar. Ny utbyggar ønskjer å slå saman BFS5-6 med BKS4.

Dagens plan inneheld 37 bustadar. Framlegg til endring opnar for 40 einingar. Ein slår da saman BKS3 og BKS4 som har 8 einingar, til nytt formål BKS4 med 14 leilegheiter. Ein tek ut to tomannsbustader. Endring gjev ei mogleg auke på 3 einingar.

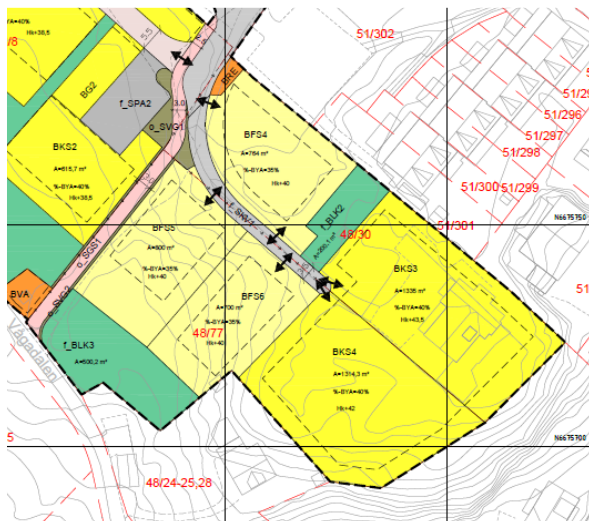
Endring legg med dette opp til 14 leilegheiter med felles parkeringskjellar og heis innanfor BKS4. Leikeareal vert større.

2. Omsøkte endringar

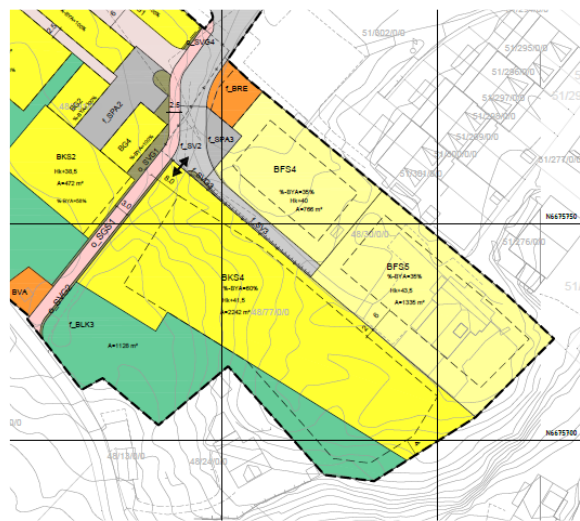
2.1. Gjeldande plan er Vågshaugen sør, detaljplan Gnr. 48, Bnr. 30,77 m.fl. som vart vedteken 25.03.2021, og endring E1 vedteken 22.05.2025. Endring E1 gjeld berre for vestre del av planen, slik at det i dag føreligg to kart som dekkjer kvar sin del av planen. Med denne endringa (E2) får ein eit kart som gjeld for heile planen.

2.2. Tal på einingar er endra frå 32 leilegheiter, 2 tomannsbustader og 1 einebustad, (Totalt 37) til maksimalt 38 leilegheiter og 2 einebustadar. 4 av leilegheitene i aust skal vera under 65m². Leilegheitene i aust får parkeringskjellar og heis. Eksisterande einebustad vert bevart.

2.3. Endringar i kart som gjeld plan frå 2021



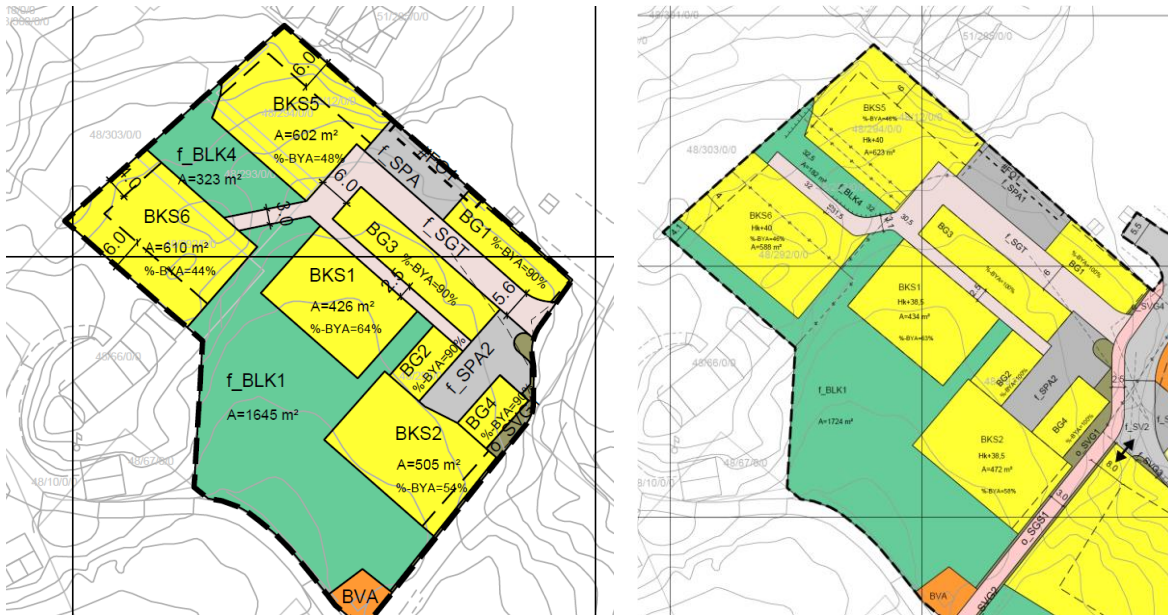
Del av eldre plan som skal endrast



Ny plan i aust

1. BRE vert større, slik at den kan nyttas av alle bustadane innanfor planen.
2. Ny felles parkering f_SPA3.
3. BFS4 får justert formålsgranse.
4. f_BLK2 vert slått saman med f_BLK3. Samla leikeareal er utvida.
5. BKS3 vert einebustad BFS5.
6. BFS5-6 vert del av BKS4.
7. Vegløyseringar er tilpassa desse endringane.
8. BKS4 har fått byggegrense som følger formålsgranse nord for nabo 48/24. Her er byggegrensen set 3,3 meter frå nabo. Vi legg likevel til grunn at ein ikkje kan byggja nærmare nabo enn 4 meter, men planen er ikkje til hinder for at ein følger byggegrense om nabo gjev samtykke.
9. Byggehøgder er ikkje endra, unntatt for BKS4, kor den er redusert til 41,5 ettersom den er slått saman med BFS5-6.
10. Det er lagt til nytt formål f_SVG3 for å sikre friskt og snøopplag for BKS4.

2.4 Endringar i kart som gjeld E1



E1 som vert justert i endringa

Ny plan

1. BKS5 får justert formålsgrænse og økt areal med 21m², men redusert utnytting tilpassa planlagt bygg på BYA 270m². Utviding er mot f_SPA1, og skal sikre betre tilkomst.
2. BKS6 er flytta mot nord, av omsyn til nabo som har bygd helt til grænse. Justert plassering gjev og betre tilkomst. BKS6 får justert formålsgrænse og redusert areal med 22m², men økt utnytting, tilpassa planlagt bygg på BYA 270m².
3. f_BLK1 er økt med 79m², ved at ein har fått nytt fellesareal framfor BKS6. f_BLK4 er redusert med 141m², ved at deler av område er blitt gatetun, og som følgje av endring av f_BLK1. Krav til opparbeiding av f_BLK4 er uendra.
4. BG1-4 er meint til carportar med bodar for BKS1-2 og BKS5-6. BG1 skulle og tene til felles renovasjon. Renovasjon er no foreslått flytta til f_BRE for heile planen. BG1 er redusert slik at den har plass til 4 carportar, 2 parkeringsplassar og nettstasjon. BG4 er utvida mot sør for å gje plass til 5 bilar. Samla vert det plass til 24 bilar i carport, og 12 parkeringsplassar tilpassa 24 leilegheiter på 65 m². BG1-4 har fått endra utnytting frå 90 til 100% BYA. BG3 er difor justert litt, slik at den ikkje vert i frisisiktsone for f_SPA2.
5. BKS1-2 er samla redusert med 25m², og har fått utnytting tilpassa planlagt bygg på BYA 270m², slik at utnytting på BKS1 er redusert, mens BKS2 er økt.
6. Det er lagt til nytt formål o_SVG4 aust for BG1, for å sikre friskt og snøopplag.

I tillegg kjem mindre tilpassingar som følgjer av desse endringane.

Feltnamn og nummerering er vidareført frå eldre plan. Planavgrensing følgjer eldre plan. Etter endring er E1 er med i planen, slik at det berre vert eit kart.

Frisikt i planen er 2x20m.

2.5. Illustrasjonsplan

Vedlagt illustrasjonsplan syner mogleg utbygging i samsvar med planen. Her er vist mogleg einebustad på BFS4, og eksisterande bustad på BFS5.

BKS4 er planlagt for 14 einingar, 4 under 65m². Krav til parkering er da 26 bilar. BKS4 er planlagt med parkeringskjellar og einsidig parkering. Ein legg opp til at alle einingane skal ha minst ei parkeringsplass i kjeller, og at all parkering skal løysast innanfor formålet. I illustrasjonsplan er det vist løysning med 18 bilar i kjellar (2HC) og 8 utvendig. Vert bygget lengre, vert det meir innvendig parkering. I tillegg vert det 2 gjesteparkeringsplassar ved BRE.

Illustrasjonen syner og mogleg plassering av HC parkering for BKS1-2, 5-6. Endeleg plassering kan tilpassast til kor brukar bur.

Illustrasjonsplanen syner framlegg til planeringsnivå og tilkomst 1:15 til bustad og leikeareal.

O_SGS1 er brattare enn krav til UU, men det er likt med dagens plan.

Illustrasjonsplan har ikkje rettsverknad. Endeleg utforming av område vert avklart i søknad om tiltak.

2.6. Arealtabell

Arealformål	Gammel plan	Ny plan	Endring E2
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m ²)	Areal (m ²)	Areal (m ²)
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus	2263	2100	-163
1112 - Bustader-konsentrert-småhus	4793	4360	-379
1119 - Garasjeanlegg for bustader- /fritidsbusetnad	682	646	+30
1540 - Vass- og avløpsanlegg	73	73	0
1550 - Renovasjonsanlegg	29	110	+81
1610 - Leikeplass	2669	3034	+365
Sum areal denne kategori:	10508	10322	-186
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)		
2010 - Veg	365	585	+220
2011 - Køyreveg	197		-197
2012 - Fortau	19	19	0
2014 - Gatetun	477	536	+59
2015 - Gang-/sykkelveg	243	236	-7
2019 - Annan veggrunn - grøntareal	118	118	0
2080 - Parkeringsplassar	367	477	+110
Sum areal denne kategori:	1784	1971	+187
Totalt alle kategorier: 12.293	12293	12293	0

Tabellen synar at største endring er at *Bustader-konsentrert-småhus*, (BKS) er redusert med 379 m², og at *Leikeplass* (BLK) er økt med 365 m².

2.7. Utnytting

BFS4 har uendra utnytting og byggehøgd, men justert formålsgrense og 2 m² ekstra areal.

BKS3-4 hadde utnytting på 40%, og eit areal på 2.649m². Dette utgjorde til saman BYA 1.060m².

I ny plan er BKS3-4 erstatta av BKS4, som har fått ei utnytting på inntil 60%. Dette utgjer til saman BYA 1.345,5 m².

BFS5-6 i eldre plan er teke ut. Dei hadde ei utnytting på BYA 525m².

Ny BFS5 erstattar BKS3, og har fått redusert utnytting med 5%, tilsvarande 67m².
 Byggehøgd og areal er uendra. Bustaden vert vidareført.

Samla gjev dette ei reduksjon i byggeområde for bustad (BFS og BKS) med 692m².

Endring i utnytting etter %BYA er redusert med 159m², frå BYA 2.011m², til BYA 1.852m².

Leikeareal er auka med 365m².

2.8. Leik

Planen grenser til stor kvartalsleikeplass i nord. Krav til felles uteopphaldsareal er 50 m² felles leik- og uteopphaldsareal per bustadeining. (*Norm for felles leike- og uteopphaldsareal*,

Os kommune, 1.6.2014) Planen har med 70 m² felles leikeareal for kvar bustadeining. Endringa gjev meir og betre fellesareal enn i gjeldande plan.

2.9. Endringar i føresegn

Som følgje av endringane vert nokre nummer på føresegn oppdatert.

Gjeldande føresegn	Ny eller endra føresegn
3.1.3 Tatt ut linje 2: <i>For tomannsbustader er det krav til 2 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel for kvar buening.</i>	Lagt til: <i>BKS1-2 og 5-6 skal samla ha min. 2 HC parkeringsplassar.*</i> <i>BKS4 skal ha min. 2 HC parkeringsplassar.*</i>
Tatt ut P-krav til tomannsbustad, sidan planen ikkje lenger opnar for denne type bustad. Lagt til krav til HC parkering, for å ha fleksibilitet i kor dei skal plasserast.	
3.2.1 BFS1-3 og BFS6 3.2.2 BFS4-5	3.2.1 BFS4* 3.2.2 BFS5*
BFS1-3 og BFS6 er ikkje lenger med i planen og utgår. BFS4 har ikkje endra føresegn. BFS5 er tomten som tidlegare var BKS3. BFS5 er eksisterande bustad. Den har fått same utnytting som BFS4, og høgda er vidareført frå tidlegare formål, BKS3. Dagens bygd har mønehøgda 43,4.	
3.3.1 Innanfor BKS1 er det tillate å føra opp inntil 4 bustadeiningar i form av rekkjehus eller ein fleirmannsbustad med uthus, parkering, fellesareal og privat uteopphaldsareal.	Innanfor BKS1 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av rekkjehus eller ein fleirmannsbustad med uthus, parkering, fellesareal og privat uteopphaldsareal.
Dette er ei trykkfeil frå E1. E1 gjaldt endring frå 4 til 6 einingar innanfor BKS1. Dette vert no retta. BKS1-2 har fått endra utnytting. Dette er skildra under endring av kart.	
3.3.3 Føresegn for BKS3 utgår.	-
BKS3 er teke ut av planen, og erstatta med BFS5.	
3.3.4 BKS4 Innanfor BKS4 er det tillate å føra opp inntil 4 bustadeiningar i form av rekkjehus eller ein fleirmannsbustad med uthus, fellesareal og privat uteopphaldsareal og parkering/garasje. Maksimal gesims eller møne høgda kote 42. BYA 40% Parkering skal skje på egen tomt.	3.3.4 BKS4* Innanfor BKS4 er det tillate å føra opp inntil 14 bustadeiningar , fellesareal og privat uteopphaldsareal og parkering/garasje. 6 bustadeiningar skal vera mindre enn 65 m². Maksimal gesims eller møne høgda kote 41,5 . BYA 60% Parkering skal skje på egen tomt.
BKS4 erstattar BKS3 og BKS4. Utnytting er endra frå maksimalt 8 til 14 einingar. Areal er redusert, men kompensert med at utnytting er auka frå 40% til 60% BYA. Endringa i areal gjev rom for større felles leikeareal. Auka i tal på einingar vert kompensert ved at tomannsbustader utgår, og at ein set krav om minst 4 einingar under 65m ² .	
3.3.5 BKS5 Innanfor BKS5 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av fleirmannsbustad med uthus, fellesareal, privat uteopphaldsareal og parkering . Maksimal gesims eller møne høgda kote 40. BYA 48%	3.3.5 BKS5 Innanfor BKS5 er det tillate å føra opp inntil 6 bustadeiningar i form av fleirmannsbustad med uthus, fellesareal og privat uteopphaldsareal. Maksimal gesims eller møne høgda kote 40. BYA 46%*

Justert utnytting av BG områda opner for at ein ikkje treng parkering innanfor BKS5. parkering er difor teke ut av føresegn. Som følgje av dette er og utnytting redusert med 2%. Endra utnytting er og skildra under endring av kart og 2.7.	
3.3.6 BKS6 BYA 44%	3.3.6 BKS6 BYA 46%
BKS6 har fått auka utnytting med 2% som følgje av at arealet er redusert frå 610m ² til 588m ² . Dette er skildra under endring av kart og 2.7.	
3.4 Garasjeanlegg for bustader – BG	Inkludert BG3-4 i føresegn.
Inkludert BG3-4 i føresegn. BG3-4 har vert del av E1, men utan å vera lista opp i føresegn. Dei vert no inkludert. Dette får ingen praktiske verknader for innhald i planen.	
3.6 Renovasjonsanlegg – BRE Innanfor formålet kan det etablerast oppstillingsplass for avfallsbeholdere, levegg, postkassestativ og bosshus eller annan løysning for søppelhandtering. Bosshus kan bygges saman med garasje på BFS4. Området skal ha terskelfri tilkomst til veg. BYA 90%	3.6 Renovasjonsanlegg – BRE Innanfor formålet kan det etablerast oppstillingsplass for avfallsbeholdere, levegg, postkassestativ og bosshus eller annan løysning for søppelhandtering. Området skal ha terskelfri tilkomst til veg. BYA 90%
Teke ut formulering <i>Bosshus kan bygges saman med garasje på BFS4</i> , ettersom BRE er blitt større, og planendring gjer at denne løysninga ikkje er aktuell.	
3.7.3 f_BLK2* f_BLK2 skal vere universelt utforma og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Eigeform: BLK2 er felles for BFS4-6, BKS3-4.	Utgår.
BLK2 er slått saman med BLK3. Dette er følgje av at ein har teke ut BKS3 og justert BKS4.	
3.7.4 f_BLK3 f_BLK3 skal opparbeidast som naturleikeplass kor min. 100 m2 er planert for leik. Anna tilrettelegging for leik og opphald er tillate. Eigeform: BLK3 er felles for BFS4-6, BKS3-4.	3.7.4 f_BLK3* f_BLK3 skal opparbeidast som naturleikeplass kor min. 200 m2 skal ha terskelfri tilkomst, og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. I aust skal det leggjast til rette med eigna møteplass tilpassa vaksne. Her kan det oppførast vinterstue eller anna overbygd areal innanfor byggjegrænse vist i plan. I sørvest skal det leggjast til rette eit mindre område for ballspel og liknande. Anna tilrettelegging for leik og opphald er tillate. Terrengheving er tillate. Eigeform: f_BLK3 er felles for BKS4.
Lagt til meir detaljerte krav til opparbeiding, for å erstatte BLK2. Opnar for terrengheving, slik at ein kan nytte overskotsmassar frå BKS4 til å gjere leikearealet meir tilgjengeleg og funksjonelt. Endra eigar til BKS4.	
4.1 Veg - SV	4.1 Veg - SV

4.1.1 O_SV1 skal asfalterast og opparbeidast som vist i plan. 4.1.2 Eigeform: Formålet er offentleg.	4.1.1 O_SV1 skal asfalterast og opparbeidast som vist i plan. 4.1.2 Eigeform: Formålet er offentleg. 4.1.3 f_SV2 skal asfalterast og opparbeidast som vist i plan. 4.1.4 Eigeform: f_SV2 er felles for BFS4-5 og BKS4. 4.1.5 f_SV3 skal opparbeidast som vist i plan. 4.1.6 Eigeform:f_SV3 er felles for BFS4-5.
Lagt til f_SV2 og f_SV3 som erstattar tidlegare køyreveg SKV1.	
4.2 Kjøreveg - SKV 4.2.1 SKV1 skal ha fast dekke og opparbeidast som vist i plan. 4.2.2 Eigeform: SKV1 er felles for BFS4-6 og BKS3-4.	Utgår.
Erstatta av f_SV2-3.	
4.6 Annan veggrunn grøntareal - SVG 4.6.1 SVG1-2 skal nyttas til snøopplag og terrengtilpassing for veg. Gjerde og tilplanting er tillate når det ikkje er til hinder for frisikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande vegar. 4.6.2 Eigeform: SVG er offentleg.	4.5 Annan veggrunn grøntareal – SVG 4.6.1 SVG1-4 skal nyttas til snøopplag og terrengtilpassing for veg. Gjerde og tilplanting er tillate når det ikkje er til hinder for frisikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande vegar. 4.6.2 Eigeform: O_SVG1,2 og 4 er offentleg. F_SVG3 er felles for f_SV2.
Oppdatert eigeform for anna veggrunn grøntareal, og teke med 2 nye areal som er vist i kart.	
7.1.1 Leik Leikeplassar tilhøyrande bustad skal være opparbeid før brukstillatelse vert gjeven. Kravet er avgrensa til dei einingane som høyrer til det enkelte området (BLK1, BLK2, BLK 3 og BLK4).	Utgår
7.11 var ikkje eintydig, og vert difor erstatta av meir detaljerte rekkjefølgjekrav. (Jfr. 7.1.5, 7.1.8, 7.1.9 nedanfor)	
7.1.3 BFS5-6 O_SV1 O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass. f_SKV1 F_BLK3 O_SGS1 med gatelys Parkering i samsvar med krav i planen.	Utgår
Formål er teke ut av planen. Rekkjefølgjekrav utgår.	
7.1.4 BKS1 F_BLK1	7.1.4 BKS1 F_BLK1 nedanfor BKS1 og med tilkomst.
Presisering tilpassa etappevis utbygging.	
7.1.5 BKS2 F_BLK1	7.1.5 BKS2 F_BLK1 nedanfor BKS2 og med tilkomst.
Presisering tilpassa etappevis utbygging.	
7.1.6	Utgår

BKS3 O_SV1 O_SF1 F_SKV1 F_BLK2 Parkering i samsvar med krav i planen.	
Formål er teke ut av planen. Rekkjefølgjekrav utgår.	
7.1.8 BKS5-6 F_BLK4	7.1.8 BKS5 F_BLK4 Sti opp til naboplan.
BKS5-6 har fått ulike rekkjefølgjekrav. BKS5 skal no sikra F_BLK4 og Sti opp til naboplan.	
NY for BKS6	O_SV1 O_SF1 med rekkverk langs veg eller leikeplass. F_SGT1 Parkering i samsvar med krav i planen. F_BLK1 framfor BKS5
BKS6 har fått endra plassering og krav om opparbeiding av del av f_BLK1 som ligg framfor bygget. Endring er gjort fordi byggjeområde er flytta av omsyn til nabo.	
7.2.3* BFS4-6 BKS1-6 Teknisk plan for VA og overvann.	7.2.3* BFS4 BKS1-2 BKS5-6 Teknisk plan for VA og overvann.
Tatt ut BFS5-6 og BKS3 som ikkje er med i planen.	

Endringar er markert i føresegn med *. I tillegg er datoar og nøkkelopplysningar oppdatert, og formålsnamn på veg.

2.10. Anna

VA rammeplan vert ikkje endra. Planlagt løysning har kapasitet for denne endringa.

Renovasjonsløysning vert vidareført, men areal til renovasjon (BRE) er auka frå 29 m² til 110m². Vi har berekna trong for avfallsbeholdarar på nytt i samsvar med BIR sin reviderte renovasjonsvegleiar. (Revisjon 4.13.0, 13.09.2024) Løysningen i planen har kapasitet både i høve til endra krav frå BIR, og for endringar i planen.

Det er set av meir enn 2,5m² til oppstillingsplass for avfalls behaldarar for kvar bustad. BRE har dermed kapasitet til alle bustadane innanfor planen.

BIR får frå 1 juli 2025 krav om henteordning for glas og metall. Illustrasjonen til planen syner ei løysning tilpassa volumkrav i BIR sin renovasjonstekniske rettleier. Her er likevel vist fellesløysing med store avfallsbeholdarar, som ikkje støttar oppunder BIR sin «fleksible gebyrmodell», som skal være eit insentiv til å oppnå høgare grad av kjeldesortering. Planen er likevel ikkje til hinder for at alle bustadane får eigne avfallsbeholdarar. Løysning for renovasjon vert å avklara nærmare med BIR med ei ny renovasjonsteknisk plan saman med byggjesaka.

2.11. Trafikk

Vågshaugen Os - TRAFIKKANALYSE (Akons AS 2019) gjorde ei utrekning av framtidig trafikk frå heile planen basert på *årsdøgntrafikk* – ÅDT. ÅDT var set til ÅDT3,5 x 25 bustader. ÅDT3,5 er eit normtal henta frå *Handbok om trafikkberginger, V713*. Normtalet er her ei middelvei for trafikk frå bustader som typisk er i spennet ÅDT2,5-5. I følge Vegvesenet si handbok gjev mindre husvære mindre trafikk enn store bustader, og trafikken pr. person/

bebuar er typisk mellom ÅDT 0,5-1,5, og med ÅDT1 som norm. Trafikkanalysen la til grunn ÅDT 91 for planen i 2020. Normtalet svarer da til 3,5 turar pr. bustad.

Med endring E1 la ein opp til mindre bustader, tilpassa små husstandar og færre bebuarar i kvar bustad. I Bjørnafjorden bur det i snitt 2,32 personar i kvar bustad. Med bustader under 65m² vil ein tru at eit snitt på 1,9 eller færre personar pr. bustad er realistisk å leggja til grunn. Planendinga gjev da ikkje økt trafikk. Med endring E2 vert mogleg tal på bustader økt med 3 einingar, samstundes som ein legg opp til at min. 4 skal vera under 65m². 2 tomannsbustader er teke ut av planen, slik at endring av trafikk vert ubetydeleg.

ROS analysen frå 2019 avdekka ikkje særleg fare knytt til utbygging. Det har vert gjort grunnundersøkingar og det er avklart korleis ein kan byggje ut på ei sikker måte. Her er ikkje utfordringar med risiko og sårbarheit som følgje av endring av planen.

2.12. Massebalanse

BKS4 har grunnlendt mark på fjell. Utbygging er planlagt med parkeringskjellar som i hovudsak ligg under terreng. Denne kan gje eit masseoverskot på om lag 2.900m³. Dette er reine steinmassar som er tenkt nytta til planering av BFS4 (500m³), planering for parkering og tilkomst til BKS4 (550m³), avretting av gangveg o_SGS1 (150m³) og terrengheving av f_BLK3 (1.700m³). Med ei slik løysning vert det tilnærma massebalanse i feltet. Jordmassar vert teke vare på og lagt tilbake på steinfyllingane.

3 Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

Plan- og bygningslova opnar for reguleringsendring etter forenkla planprosess «*når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudramane i planen, og heller ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.*»

Kva som ligg i at endringane «*ikkje går utover hovudramane i planen*» må vurderast konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil kunne være aktuelt. Det kan også være mogleg å gjere endringar i arealformål.

Det må i vurderinga tas omsyn til kva slags tiltak det gjelder og kva slags interesser som blir råka. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for motsegn, vil det ikkje være aktuelt å gjennomføre endringa etter den enklare prosessen. Dersom endringa får konsekvensar av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i en større samanheng, vil det heller ikkje være aktuelt å behandle den utan ordinær prosess.

Nedanfor er det gjort ein vurdering i høve til desse krava etter rundskriv H-6/17:

3.1. Gjennomføring av planen for øvrig

Utbygging av område er starta opp med felles grunnarbeid som gjelder infrastruktur, for denne planen og naboplanen, Vågshaugen Sørvest. Det gjeld grunnundersøkingar og anleggsarbeidar, som er gjort i medhald av gjeldande plan. Elles er område ikkje utbygd med

anna enn einebustad BFS5. Endringa påverkar ikkje «planen forøvrig». Vegkryss og gangveg er vidareført.

Endringa inneheld ikkje element som får konsekvensar for planen forøvrig.

3.2. Hovudramane i planen

Hovudramane i eldre plan er bustader, veg, gangveg og fellesareal. Endringa er ikkje i konflikt med dette. Planen erstattar 2 tomannsbustader, ein einebustad og to område for 8 einingar med konsentrert utbygging, med to einebustader og 14 leilegheiter. Sjølv om her vert mogleg å byggja fleire einingar, så vert og storleiken på 4 av einingane redusert.

Hovudramane i planen er ikkje endra.

3.3. Natur og friluftsområde

Planen inneheld ikkje natur og friluftsområde. Viktigaste leikeareal er vidareført. BLK2 er slege saman med BLK3.

Samla leike og uteopphaldsareal er økt. Endring er ikkje i konflikt med natur og friluftsområde.

Her er ikkje registrerte arter.

Endringa får ikkje verknader for natur og friluftsområde.

3.4. Samla vurdering av reguleringsendringa

Endringane gjeld bustads tomtane BFS4-6 som vert endra til to einebustader, mens BKS4-5 vert til eit område. Her er og andre om disponeringar innanfor planen, som ikkje får verknader for andre.

Dagens plan inneheld 37 einingar. Endringa opnar for 40 einingar, kor totalt 28 er under 65 m².

Trafikk frå små bustader vert mindre enn for større einingar. Turproduksjon etter Statens Vegvesen sin Handbok V713 er 0,5 til 1,5 bilturar pr. person, slik at små bustader med få personar pr. bustad bidrar til lågare bilturproduksjon enn større bustader som gjerne har fleire personar i kvar bustad. Når ein reduserer storleiken på bustadane, vert det dermed mindre trafikk. Endringa av planen vil difor få liten verknad for trafikken i området.

Intensjon med gjeldande plan er: *Planen skal leggja til rette for bustader med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur.* Dette er ikkje endra.

Tiltak er i samsvar med kommuneplan og formål i reguleringsplan, og ikkje i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Endringa får ikkje konsekvensar av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i en større samanheng.

Vi meiner endringane i planen kjem innanfor krava til kva som kan gjennomførast som ei mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Vi kan ikkje sjå at endringane kjem i konflikt med nasjonale/ offentlege interesser.

4 Varsling og medverknad

(Kapittel 4 vert oppdatert etter nabovarsling)

Naboar er varsla på Altinn.
Høyringsinstansar er varsla med e-post.
Svar på høyring og nabovarsel vert kommentert i eige merknadsskjema.

Varslingsliste

Gnr./Bnr.	Høyringsinstans / nabo
	Statsforvaltaren i Vestland sfvpost@statsforvalteren.no
	Vestland fylkeskommune post@vlfk.no
	Bjørnafjorden kommune post@bjornafjorden.kommune.no
	BIR bir@bir.no
	BKK kundepost@bkk.no
	Varslingsliste for naboar er vedlegg til planen.

5 Vedlegg

Vedlegg:

- Kart
- Føresegn
- Illustrasjonsplan
- Merknadsskjema (Vert oppdatert etter nabovarsling)
- Kvittering for nabovarsel (Vert oppdatert etter nabovarsling)

Gjeldande dokument som gjeld eldre plan, og som framleis er aktuelle er:

- ROS-analyse (Akons 2019)
- Trafikkanalyse (Akons 2019)